



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

LES CHANGEMENTS D'ACTIVITÉ DE L'EXPLOITANT PRENEUR

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : Defrénois 15 nov. 2015, n° 121e1, p. 1106

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Cet article a été publié dans le cadre d'un dossier du Defrénois.

Une des conséquences de la durée du bail rural est la nécessité d'envisager le changement d'activité du preneur. Il est important de déterminer la marge de manœuvre dont il bénéficie afin de réorienter les cultures, de diversifier les activités développées sur les loués. Bien que titulaire d'une véritable liberté de réorienter les cultures, le preneur ne peut agir comme il le souhaite. Il doit continuer à se livrer sur les lieux loués à une activité agricole. Il est donc dangereux de développer une activité étrangère à l'agriculture. Même lorsqu'il veut modifier les activités agricoles, il doit s'efforcer de rechercher l'accord du bailleur, ou au moins les règles fixées par le Code rural et de la pêche maritime.

L'essentiel

Le preneur prend un risque à développer sur les lieux loués, en vertu d'un bail rural, une activité extérieure à l'agriculture.

Les solutions sont connues lorsque le changement concerne une activité agricole traditionnelle, mais plus incertaines pour une activité qui n'est pas « traditionnellement » agricole.

À défaut d'accord du bailleur, le preneur s'expose à une résiliation du bail si les changements sont considérés comme des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.

Si l'on considère la durée d'un bail rural au regard de la durée de la carrière de l'agriculteur, force est de constater que la question du changement d'activité du preneur se posera nécessairement. La situation économique des filières, exposées aux aléas naturels et économiques, conduit souvent les agriculteurs à s'interroger sur la nécessité, sinon de changer d'activité agricole, en tout cas d'en ajouter, ou de changer la façon de produire pour une même activité. De fait, les hypothèses sont nombreuses de changement d'activité en cours de bail : simple abandon d'activité laitière au profit d'une activité d'élevage, ajout d'une activité agricole dérivée du type gîte rural ou transformation et vente de la production, développement d'une activité non agricole (transport)...

Face à la diversité des situations, quelques précisions s'imposent. D'une part, il est évident que l'on change toujours au regard d'une situation ou d'un état préexistant, qui, par cet effet, ne subsiste pas. Nous partons du principe que cette situation initiale peut être modifiée radicalement ou en partie seulement mais que le référent du changement est l'activité développée par le preneur lors de l'entrée dans les lieux telle qu'elle peut être décrite dans le bail. D'autre part, le terme de changement d'activité, pour les activités qui nous occupent, est suffisamment large pour nous permettre d'évoquer, et de comparer, deux types de changements : le changement pour une autre activité agricole ou le changement pour une activité non agricole.

Aborder ce thème, c'est évidemment poser la question de la diversification des activités agricoles¹. C'est, pour ce qui nous occupe aujourd'hui, se poser la question de la compatibilité de ces changements avec les règles et les clauses qui régissent le bail rural. Et l'on en arrive très vite à se dire qu'un bail comportant une telle durée, qui ne permettrait pas de changements au preneur, pourrait devenir un frein à la survie de l'exploitation agricole.

La définition des activités agricoles fait écho à cette thématique quand elle multiplie les activités qu'un agriculteur peut exercer sous l'appellation d'activité agricole².

La question comporte des enjeux importants. Du point de vue du bailleur, une volonté de ne pas voir se développer n'importe quelle activité sur les lieux loués. Du point de vue du preneur, une recherche de revenus de l'activité qui ne doit pas mettre en péril son accès aux terres parce qu'il a choisi la mauvaise activité, ou qu'il n'a pas procédé comme il le fallait. Sur ce point, un arrêt récent rendu par la Cour de cassation fait figure de rappel à l'ordre et conduit à préciser que le preneur ne doit pas se considérer comme maître des lieux loués³. En l'espèce, un preneur à bail se voit sanctionné parce qu'il a modifié les activités agricoles et les lieux loués sans respecter les règles du Code rural et de la pêche maritime.

Un enjeu ne sera pas traité : on ne s'intéressera pas au financement de ces changements (ils font l'objet d'une autre contribution), mais à la seule possibilité de les effectuer.

Au-delà des enjeux pratiques, il est intéressant de constater que le sujet évoqué est une façon de mettre à l'épreuve le statut des baux ruraux sur d'autres aspects que les thèmes les plus connus : le loyer ou la durée. À travers le thème du changement d'activité, se pose la question de l'étendue des prérogatives du preneur sur les biens loués. On ne sera pas surpris de constater que cela met en opposition les dispositions du Code civil et celles du Code rural. Là où le premier Code rural ([C. civ., art. 1766](#)) privilégie un maintien des activités et un respect de la convention, le Code rural plus récent (C. rur. pêche maritime, art. L. 411-29) privilégie la liberté d'exploitation du preneur.

Elle n'est pas infinie.

Pour bien marquer la différence entre les situations susceptibles de se présenter, les développements suivront une logique qui nous permettra d'aller des hypothèses les plus évidentes vers les moins évidentes. Nous aborderons donc les conséquences du développement d'une activité non agricole (I), avant d'évoquer les conséquences découlant du développement d'une activité agricole (II).

I – Développer une activité non agricole

Il faut l'affirmer, le preneur prend un risque à développer sur les lieux loués, en vertu d'un bail rural, une activité extérieure à l'agriculture. Il nous semble cependant que le risque pris n'est pas le même selon que l'activité est exercée exclusivement (A) ou accessoirement (B).

A – Développer exclusivement une activité non agricole

Développer sur les lieux loués une activité extérieure à l'agriculture est un comportement totalement contraire à l'esprit des baux ruraux. Il nécessite la remise en cause du contrat conclu et donc

l'accord du bailleur pour s'orienter vers un nouveau contrat plus adapté à cette activité. Toute la question est de savoir ce qui se passe si ce consentement du bailleur n'est pas sollicité.

On peut peut-être préciser dans quelles circonstances naît cette hypothèse. Il nous semble que le plus souvent, le preneur se retrouvera progressivement dans cette situation. Ayant ajouté à son activité agricole une activité accessoire agricole dérivée ou non, il se consacre de plus en plus, et finalement, exclusivement à cette activité. La définition des activités agricoles comporte, de ce point de vue, une certaine versatilité puisqu'une activité agricole peut devenir non agricole si l'activité de rattachement disparaît.

Lorsque la situation existe et que le bailleur veut la faire sanctionner, plusieurs possibilités s'offrent.

En premier lieu, et a minima, le bailleur doit pouvoir demander au preneur de cesser l'activité irrégulière. Cela est admis par la jurisprudence dans une espèce où le bail comportait une clause interdisant l'exercice d'une activité commerciale⁴. La jurisprudence considère, en somme, que le bailleur demande simplement que le bail soit exécuté conformément aux clauses qu'il comporte ([C. civ., art. 1766](#)). Cette demande nécessite-t-elle pour autant l'existence d'une telle clause ? On peut très bien estimer que les règles applicables aux baux ruraux, dont la destination est fortement marquée, peuvent suffire à la fonder, même en l'absence d'une clause de prohibition.

En deuxième lieu, l'arrêt de l'activité agricole au profit d'une activité qui n'est pas qualifiée d'agricole revient littéralement à employer « la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée » ([C. civ., art. 1766](#)). Sa sanction naturelle est la résiliation du contrat demandée par le bailleur car le comportement du preneur met en péril l'exploitation⁵.

Il n'y aurait pas plus de précisions à apporter sur cette question sauf à s'interroger sur le fondement textuel de cette résiliation. S'agissant d'un bail rural, la résiliation à titre de sanction se fonde logiquement sur l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime, alors que le comportement fustigé amènerait plus directement à appliquer l'article 1766 du Code civil. La question comporte-t-elle un enjeu ? La réponse est immédiatement positive. Dans l'application qui en est faite, la résiliation fondée sur les dispositions du Code civil est péremptoire et ne donne aucun pouvoir d'appréciation du juge⁶. Celle fondée sur l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime nécessite que le juge caractérise « des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds » et réserve l'existence d'un cas de force majeure, ou de raisons sérieuses et légitimes.

Si la jurisprudence s'est laissée séduire quelques temps par l'existence de causes péremptoires de résiliation, il nous semble que ce n'est plus le cas désormais. Les hypothèses de résiliation doivent être traitées par l'application de l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime⁷.

En troisième lieu, la jurisprudence propose une alternative à la résiliation en cas de changement d'activité ; il s'agit de considérer que le contrat a changé de nature par novation⁸. Outre qu'elle a des conséquences moins dramatiques pour l'exploitant qui ne voit pas son activité disparaître, elle a pour effet de le prendre à son propre jeu.

On peut le constater, le changement d'activité reste un jeu dangereux, surtout quand il s'exerce sans l'accord du bailleur. C'est moins vrai lorsque le changement n'est que partiel.

B – Développer une activité non agricole en continuant l'activité agricole

Il faut ici imaginer le cas d'un exploitant agricole qui déciderait d'adjoindre à son activité agricole une activité étrangère à l'agriculture qui ne peut entrer dans le cadre des activités dérivées. La question qui se pose est, en l'absence d'accord du bailleur, à quelle sanction s'expose réellement le preneur.

Cette hypothèse est celle traitée par l'arrêt du 14 mai 1997⁹. Le bailleur peut donc, aux conditions évoquées, demander l'arrêt de cette activité. Peut-il aller plus loin encore ?

A priori, la résiliation menace cet exploitant. Cependant, on l'a rappelé plus haut, cette résiliation suppose la preuve d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. Si l'exploitant arrive à cantonner l'activité sur une partie bien précise des biens sans les dégrader, le risque pris par lui est tout de même peu important. De ce point de vue, on perçoit une forme de bienveillance chez les juges du fond¹⁰.

Lorsque le preneur souhaite développer une activité agricole sur les lieux loués, sa situation est, on s'en doute, plus favorable.

II – Développer une nouvelle activité agricole

Dans cette nouvelle hypothèse, le sens des solutions change. On peut affirmer que le statut des baux ruraux prévoit la possibilité du changement et que les solutions proposées sont de nature à sécuriser la situation du preneur et les intérêts du bailleur.

Puisque rien n'est jamais parfait, un doute subsiste malgré tout. Les solutions sont à peu près connues lorsque le changement concerne une activité agricole traditionnelle. Elles sont incertaines lorsqu'il s'agit de changer pour une activité agricole qui s'éloigne de ce que l'on considère comme traditionnellement agricole.

A – Une activité traditionnellement agricole

On se trouve ici naturellement dans le cadre de l'application de l'article L. 411-29 du Code rural et de la pêche maritime.

« Nonobstant les dispositions de l'article 1766 du Code civil mentionnées à l'article L. 411-27, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens

cultureaux non prévus au bail. À défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur.

Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section IX du présent chapitre ».

Trois hypothèses peuvent permettre de mettre à l'épreuve la portée de texte : le contrat ne comporte aucune disposition relativement au changement d'activité (1) ; le contrat organise ce changement d'activité (2) ; le contrat l'interdit (3).

1 – Le contrat ne dit rien

La lecture de L. 411-29 du Code rural et de la pêche maritime pousse au consensus (« à défaut d'accord amiable »), ce qui est vraiment sage. En l'absence d'accord, une procédure est prévue : une information du bailleur (comportant un descriptif des modifications dans le mois précédent les travaux), une saisine du tribunal paritaire des baux ruraux dans les 15 jours par ce dernier s'il redoute une dégradation du fonds. S'il est autorisé à procéder aux modifications, le preneur perd le droit à être indemnisé pour les améliorations qu'il procure au fonds.

Une question peut se poser à la lecture du texte. Ne peut-on considérer qu'en l'absence de travaux aucune information n'est due ? Il ne faut évidemment pas prendre le risque d'une interprétation aussi restrictive du texte et informer le bailleur dans tous les cas.

Quels sont les risques pris par le preneur s'il ne respecte pas la procédure prévue et procède au changement sans autorisation ? Sur ce point, l'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 5 novembre 2014 présente beaucoup d'intérêt^{[11](#)}. Il décide, indirectement, qu'en cas de non-respect du texte, le preneur doit au moins être considéré de mauvaise foi du point de vue de la cession du bail, ce qui le prive de cette possibilité. Au-delà, peut-on considérer qu'il s'expose à une résiliation ? Uniquement si les changements sont considérés comme des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds en vertu de l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime.

2 – Le contrat organise le changement d'activité

On se trouve dans l'hypothèse traitée par l'arrêt du 5 novembre 2014 ; dans ce cas, on voit que la jurisprudence préconise une articulation du contrat et de l'article L. 411-29.

En somme, le contrat n'ajoute pas grand-chose sinon qu'il rappelle l'ordre dans lequel les choses doivent être traitées : obtenir l'accord du bailleur et, en cas de refus, suivre la procédure prévue à l'article L. 411-29 du Code rural et de la pêche maritime.

3 – Le contrat interdit le changement d'activité

Cela revient à se demander si les parties peuvent exclure l'application de l'article L. 411-29 du Code rural et de la pêche maritime, comme elles peuvent exclure l'exercice d'une activité non agricole.

Selon la majorité de la doctrine, cela ne semble pas possible en raison de la liberté d'exploitation du preneur qui aboutit à consacrer à son profit un véritable droit de réorientation¹². Le contrat a beau prévoir les activités exercées par le preneur, il ne peut empêcher l'exercice d'autres activités dans les conditions prévues à l'article L. 411-29. L. 415-12 interdit en effet les clauses qui restreindraient les droits prévus par le statut.

Les enseignements tirés de l'application de l'article L. 411-29 sont intéressants. Il résulte en effet de l'étude de l'application de ce texte que le preneur doit s'efforcer d'obtenir l'accord du bailleur. En l'absence de cet accord, il serait faux de considérer que le preneur est tout-puissant sur l'exploitation. La jurisprudence montre que, s'il bénéficie d'une liberté d'exploitation, celle-ci n'est pas absolue. Concernant les autres activités agricoles, on peut même se demander si elle ne perd pas toute sa force.

B – Une activité agricole qui n'est pas traditionnellement agricole

Dans quelle mesure le preneur peut-il développer sur les lieux une activité qui relève des activités dérivées ? Se poser cette question revient à s'interroger sur le champ d'application de l'article L. 411-29 du Code rural et de la pêche maritime.

Les termes utilisés (moyens cultureux) s'appliquent sans difficulté aux activités agricoles par nature. Mais on conçoit qu'ils s'appliquent moins aux activités dérivées dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation. On voit d'ailleurs qu'il y a ici une proximité de raisonnement avec les activités par autorité de la loi qui s'éloignent des activités traditionnellement agricoles (la méthanisation par exemple).

Cependant, pour ces travaux, la question peut se régler autrement. Le Code rural (art. L. 411-73) prévoit en effet une procédure pour que ces travaux puissent être indemnisés : communication d'un état estimatif deux mois avant et, à défaut d'accord ou en cas de refus, saisine du tribunal paritaire des baux ruraux. Dans cette hypothèse, la question de la faisabilité et du financement se mêlent et l'on imagine mal le preneur les séparer.

En l'absence de texte spécifique, le doute existe.

Deux opinions sont recevables. La première consiste à considérer que l'on doit s'en tenir à une conception stricte : l'article L. 411-29 n'est pas applicable à l'hypothèse. En l'absence d'accord du bailleur, aucun changement d'activité n'est possible^{[13](#)}. Cette opinion, raisonnable, conduit malgré tout à restreindre le domaine des changements qu'un preneur peut envisager. En cas d'opposition du bailleur, il lui est impossible de développer sur les lieux loués une activité dérivée même si elle paraît profitable.

Puisque l'article L. 411-29 ne s'applique pas, rien n'interdit plus la défense qui serait faite dans le bail relativement à ces activités. Cependant, même si cela est possible au regard de cette interprétation, cela ne paraît pas souhaitable. Il vaut certainement mieux que le bailleur soumette à son accord les modifications que le preneur souhaiterait développer sur les lieux loués. D'un point de vue économique, il ne faut pas, en effet, s'opposer par principe aux possibilités qui se développeraient de valoriser les lieux loués. L'important est que le bailleur puisse les contrôler.

Si l'on considère que cette première interprétation est trop rigoureuse, on peut s'autoriser une interprétation plus dynamique justifiée par l'articulation des textes. Dans ce cas, il faut admettre que l'article L. 411-29 s'interprète à la lumière de la définition des activités agricoles et s'applique à la diversification vers des activités accessoires^{[14](#)} et, de façon générale, à toute activité entrant dans le champ du texte. On peut aussi envisager la possibilité que le changement puisse se fonder textuellement sur l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime, mais il ne concerne alors que les activités orientées vers l'habitation et la villégiature.

On ne va pas, sur ce point, réclamer une réforme alors qu'une modification du statut des baux ruraux vient d'avoir lieu et que la question n'a pas paru devoir y être abordée. Dans l'incertitude et l'ambiguïté des textes, il faut recommander au preneur de s'efforcer d'obtenir l'accord du bailleur. Ce qui peut emporter sa conviction, c'est peut-être la perspective d'un partage des fruits de l'activité. La possibilité est prévue pour les sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs. Il sera peut-être aussi convaincu si le preneur assure qu'il assumera tous les investissements nécessaires.

Une dernière question doit être posée. Que se passe-t-il si le preneur décide de développer une telle activité sans l'accord du bailleur ? Que risque réellement le preneur ?

La réponse n'est pas évidente, et il nous semble nécessaire de distinguer deux sortes de situations. En effet, le risque pris n'est pas le même selon que la diversification s'apparente à une sous-location ou non.

Si elle s'apparente à une sous-location, il faut imaginer le cas du preneur qui autorise une occupation plus ou moins durable des biens par un tiers moyennant contrepartie. Dans ce cas, la sanction est la résiliation du contrat fondée sur l'article L. 411-31, II, 1°, du Code rural et de la pêche maritime. On se trouve face à une cause péremptoire de résiliation dont on sait que la jurisprudence l'applique avec vigueur^{[15](#)}. Il lui importe peu, par exemple, que cette sous-location ne soit que partielle^{[16](#)}.

Si la diversification n'est pas assimilable à une sous-location, restant une activité agricole, le preneur ne s'expose qu'aux sanctions déjà abordées. Le bail pourra être résilié si le bailleur démontre que le preneur se rend coupable d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fond. Mais en pratique, on ne voit pas comment il pourrait obtenir la résiliation si l'idée du preneur est bonne. En

revanche, le preneur doit être considéré de mauvaise foi... et l'on sait, dans ce cas, à quelle sanction il s'expose.

Les différentes situations abordées conduisent à rencontrer les mêmes textes sous des angles un peu différents. Ils permettent d'en déduire que le statut n'est pas rigoureux que pour le bailleur, il l'est aussi pour le preneur. Ce ne sera pas la première occasion de souligner que la liberté des parties, dans le statut, est souvent à la mesure de leur capacité à s'entendre.

Vu par...

François Delorme

notaire à Blérancourt

L'article L. 411-1 du Code rural et de la pêche maritime dispose que « Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre [statut du fermage et du métayage]... ».

L'article L. 311-1 définit les activités « réputées agricoles », lesquelles ont un « caractère civil ».

Le contrat de bail prévoira judicieusement que le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à l'usage suivant : Activités agricoles telles que définies à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le notaire, consulté par le bailleur sur une demande d'autorisation du preneur d'installer dans les lieux loués une activité commerciale ou le siège d'une société commerciale, lui déconseillera d'accepter, en expliquant que l'autorisation en question pourrait entraîner, pour les lieux concernés, l'application du statut des baux commerciaux ([C. com., art. L. 145-1](#) et s.).

Notes de bas de page

1 – I. Couturier, La diversification des activités agricoles, préf. L. Lorvellec, L'Harmattan, 1994 ; C. Hermon (dir.), La diversification de l'activité agricole – État des lieux et perspectives, L'Harmattan, 2006.

2 – C. rur. pêche maritime, art. L. 311-1 et ses nombreuses modifications depuis 1988.

3 – Cass. 3e civ., 5 nov. 2014, n° 13-24503, FS-PB : Defrénois flash 24 nov. 2014, p. 12, n° 126c5.

4 – Cass. 3e civ., 14 mai 1997, n° 95-14377, D : RD rur. 1997, p. 504.

5 – Cass. 3e civ., 21 juill. 1992, n° 91-10992, D : JCP N 1993, 147, obs. J.-P. Moreau.

6 – Cass. 3e civ., 14 nov. 2007, n° 07-10776 : Bull. civ. III, n° 208 ; JCP N 2008, 1257, obs. F. Roussel ; S. Crevel, « Abandon de l'activité agricole au profit d'une activité de restauration et d'hostellerie » : RD rur. 2008, p. 2.

7 – Cass. 3e civ., 13 juin 2012, n° 10-25498 : Bull. civ. III, n° 94 ; RD rur. 2012, comm. 68, obs. S. Crevel ; Gaz. Pal. 2012, p. 16, note D. Krajewski. Cependant, pour une opinion contraire : S. Crevel, art. préc. in RD rur.

8 – Cass. 3e civ., 26 janv. 1994, n° 92-13436 : Bull. civ. III, n° 13 ; JCP G 1994, IV, 824 : l'exploitant était immatriculé au registre du commerce pour une activité de création et d'entretien d'espaces verts.

9 – Préc. note 4.

10 – Par ex. : CA Toulouse, 12 sept. 2008, n° 07/00959 : RD rur. 2008, comm. 202, obs. S. Crevel.

11 – V. note préc. : le preneur transforme deux parcelles en pâtures et enclos pour chevaux.

12 – C. Dupeyron, Droit agricole – Droit de l'exploitation, Economica, 1994, t. 1, 2e éd., n° 543.

13 – S. Crevel, « Vacances à la ferme » : RD rur. 2007, étude 20, n° 6.

14 – I. Couturier, op. cit., n° 236 – D. Krajewski, « Nouvelles activités : gîtes, chambres d'hôtes, logements étudiants » : Ann. loyers 2010, p. 240 et s.

15 – Cass. 3e civ., 19 janv. 2010, n° 09-65160, D : RD rur. 2010, comm. 61, obs. S. Crevel.

16 – Cass. 3e civ., 17 févr. 2015, n° 13-27492, D : Defrénois flash 16 mars 2015, p. 16 ; RD rur. 2015, comm. 84, obs. S. Crevel.